

Begründung

4. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 56a

Kennwort: "Kleinbahnbrücke"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : September 2008



1. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 56 a, "Kennwort: "Kleinbahnbrücke", der Stadt Rheine hat im Jahr 1966 Rechtskraft erhalten. Der Bebauungsplan umfasst den Straßenabschnitt des Friedrich-Ebert-Ringes zwischen der Osnabrücker Straße und der Tecklenburger – Nordbahn einschließlich der beidseitigen Straßenrandbebauung in einer Grundstückstiefe von ca. 30 m bis 50 m.

Nun mehr möchte die Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH im Bereich der Dingelstädtstraße Wohnbaulandreserven aktivieren. Entsprechend der umgebenden Bebauung soll das Areal zu einem städtebaulich geordneten Wohnbereich, welches den heutigen Anforderungen entspricht, entwickelt werden.

Um dieses städtebauliche Vorhaben zu verwirklichen bedarf es einer Bebauungsplanänderung. Die überbaubaren Flächen müssen in einigen Bereichen erweitert werden und die verkehrliche Erschließung muss den heutigen Gegebenheiten angepasst werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser 6. Bebauungsplanänderung liegt in einem Bereich, der wie folgt umgrenzt wird:

im Norden: durch die südliche Grenzen der Dingelstädtstraße;

im Osten: durch die westliche Grenze der Flurstücke 184 und 88;

im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 453;

im Westen: durch die östliche Grenzen der Straße Friedrich – Ebert – Ring

Alle Flur- und Flurstücksangaben beziehen sich auf die Flur 182, der Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland stellt die Änderungsfläche als Wohnsiedlungsbereich dar. Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird damit entsprochen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Vorgabe wird durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet aufgenommen.

Es wird festgestellt, dass eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung – gem. UVP-Gesetz – nicht besteht. Neben dem Unterschreiten des entsprechenden Schwellenwertes für bestimmte UVP-vorprüfungsflchtige Vorhaben ist festzuhalten, dass mit der Änderung die-

ses Bebauungsplanes nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56a bezieht sich auf ein Gebiet, das bereits zum größten Teil bebaut ist. Die Festsetzungen nehmen den sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab auf. Das Änderungsverfahren kann deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Mit Bezug auf § 13 BauGB entfällt auch die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung, zur Erstellung eines Umweltberichtes und zur Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet

Das Änderungsgebiet liegt im östlichen Innenstadtbereich der Stadt Rheine, ca. 1,2 km von der Innenstadt (Marktplatz) entfernt.

Der Geltungsbereich wird überwiegend durch die vorhandene Wohnbebauung geprägt.

Die Wohnbaugrundstücke nördlich und südlich des Geltungsbereiches sind mit Hausgruppen bebaut.

Die Umgebende Bebauung besteht vorwiegend aus einzeln stehenden Wohnhäusern

Als deutliche Zäsur ist die Straße Friedrich – Ebert - Ring, die das Plangebiet im Westen begrenzt, anzusehen. Der Friedrich – Ebert - Ring erfüllt die Funktion einer örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraße (verkehrs-wichtige Sammelstraße).

4.2 Zustand von Natur und Landschaft

Entsprechend der vorhandenen Nutzungs- und Baustruktur ist das Plangebiet bzw. dessen Umgebung bezüglich seiner naturräumlichen Gestaltung geprägt: Aufgrund der Wohnnutzung weisen die Grundstücke typische Hausgärten mit Rasenflächen, Busch- und Baumgruppen auf.

Im Änderungsbereich bestehen keine strikt verbindlichen Vorgaben zum Schutz der Natur (z. B. Natur-/Landschaftsschutzgebiete). Es finden sich dort insbesondere keine geschützten Biotoptypen, Wallhecken, Biotop gefährdeter Vogelarten, gesetzlich geschützte Biotop oder auch schutzwürdige Biotopkomplexe oder Naturdenkmäler.

4.3 Boden und Wasser

Im Änderungsbereich sind terrestrische Böden des Bodentypes Renzinal vorherrschend. In tieferen Erdschichten befindet sich Kalkstein (rein), der jedoch aufgrund der Lage keine Bedeutung für die Rohstoffgewinnung aufweist.

Die vorhandenen Böden weisen eine mittlere Durchlässigkeit auf. Darüber hinaus zeigt der Boden im Hinblick auf die Grundwasserschutzfunktion eine geringe Filterwirkung bei schneller Infiltration und Ausbreitung von Verschmutzung auf.

Der Grundwasserflurabstand beträgt 2 bis 4 Meter, der Grundwasserleiter weist eine gute bis mäßige Porendurchlässigkeit auf.

Insgesamt weist der Boden im Änderungsbereich eine mittlere bis geringe Bedeutung auf.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der mit der Bezirksregierung Münster (Dezernat 22, Kampfmittelräumdienst) abgestimmten Kampfmittelverdachtsflächen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge liegen nicht vor, so dass ein systematisches Absuchen nicht erforderlich ist.

Da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Münster, Dezernat 22, zu verständigen. Gegebenenfalls erforderliche Ramm-/ Bohrarbeiten sind gesondert anzuzeigen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche innerhalb eines weitgehend bebauten Quartiers. Entsprechend sind alle notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen vorhanden: Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über das städtische Kanalnetz.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Rheine GmbH sichergestellt.

Gemäß Löschwasserbereitstellungsplan können laut DVGW Arbeitsblatt W 405 im Umkreis von 300 Metern 96 m³/h Löschwasser aus dem Trinkwasserversorgungssystem der EWR zur Verfügung gestellt werden. Diese Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der zwischen der EWR und der Stadt Rheine geschlossenen Vereinbarung zur Bereitstellung von Löschwasser durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem. Die bereitstehende Menge von 96 m³/h ist nach Auskunft der örtlichen Feuerwehr ausreichend, um in einem Wohngebiet den Grundfeuerschutz sicherzustellen.

Die Beseitigung der Abfallstoffe wird von der örtlichen Müllabfuhr durchgeführt. Eine geordnete Abfallentsorgung, die das Gewinnen von Stoffen und Energien aus Abfällen (Abfallverwertung) und das Ablagern von Abfällen sowie die hierzu erforderlichen Maßnahmen des Einsammelns, des Beförderns, des Behandeln und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung erfolgt über Dingelstädterstraße, die westlich in den Friedrich- Ebert – Ring- mündet und vom Friedrich- Ebert – Ring direkt

Durch die unmittelbaren Anschlüsse westlich an den Friedrich- Ebert - Ring ist auch der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz gesichert.

Das Planungsgebiet ist durch die Haltestelle (Overbergstraße) an der Stadtberg Straße an die Stadtbus-Linie C 3 mit häufiger Bedienung gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

4.6 Immissionen/Emissionen

Das Änderungsgebiet wird von Immissionen aus dem Straßenlärm belastet. Die in § 1 (5) BauGB genannten allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren. Diesem städtebaulichen Erfordernis wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Folge geleistet, in dem ein schalltechnisches Gutachten erstellt wurde. Die Ergebnisse wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan als Festsetzungen mit aufgenommen und bleiben bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56a, Kennwort: "Kleinbahnbrücke" bestehen.

Durch das Bauvorhaben entstehen keine Auswirkungen hinsichtlich der Emissionen auf die angrenzende Bebauung.

4.7 Altlasten

Der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Änderungsbereich Altlasten (Altablagerungen oder Altlastenstandorte) vorhanden sind (vgl. unter anderem Altlastenverzeichnis der Stadt Rheine).

4.8 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Auch in direkter Nähe zum Plangebiet sind keine entsprechenden Denkmäler vorhanden. Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft, wie Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 22 bzw. 23 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen weist das Plangebiet ebenfalls nicht auf.

5. Planung

5.1 Verkehrserschließung/Versorgung

Durch die Änderungsinhalte wird nicht in das vorhandene Erschließungssystem eingegriffen, lediglich wird der privat Weg in eine öffentliche Verkehrsfläche umgewandelt. die bestehenden technischen Infrastruktureinrichtungen sind ausreichend.

5.2 Anlass und Inhalt der Planung

Im Änderungsbereich sollen durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56a, Kennwort: "Kleinbahnbrücke", die Voraussetzungen für die Aktivierung von Wohnbaulandreserven geschaffen werden.

Entsprechend der umgebenden Bebauung soll das Areal zu einem städtebaulich geordneten Wohnbereich, welches den heutigen Anforderungen entspricht, entwickelt werden.

Die Verschiebung bzw. die Erweiterung der Baugrenze soll geringfügig im östlichen und südlichen Teil des Änderungsbereiches erfolgen. Des Weiteren wird der geplante und bis heute nicht hergestellte Wendehammer zurückgenommen. Der damals vorgesehene Wendehammer sollte für die direkt im Norden anschließenden geplanten Garagen dienen, diese Garagen wurden aber nie gebaut. Die Flächen für die Garagen und den Wendehammer werden in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Um den Stellplatznachweis gerecht zu werden wird eine Stellplatzanlage nördlich des öffentlichen Weges festgesetzt.

Um die möglichen Neubebauung an die umgebende Bebauung anzupassen, wurde für den gesamten Bereich eine Firsthöhe von maximal 9,70 m festgesetzt. Damit die vorherrschende Dachform (Satteldach, Walmdach) auch weitergeführt wird sind Pultdächer nicht zulässig.

5.3. Voraussetzungen und Folgen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

Das 4. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 56a soll im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. § 13 BauGB enthält die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens: Die erste Vorgabe sagt aus, dass durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden dürfen. Darüber hinaus darf der Änderungsinhalt nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vorbereiten bzw. begründen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zusätzlich dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter bestehen.

Sofern diese Voraussetzungen erfüllt werden, kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden; auch wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Frage, ob ein Änderungsinhalt die Grundzüge der Planung berührt, lässt sich anhand der vorliegenden Rechtsprechung bzw. der einschlägigen Kommentierungen nicht generell klären. Primär kommt es auf die räumlichen Auswirkungen der Änderung an. Reichen diese nicht weit, sondern beschränken sie sich auf kleinere abgrenzbare Bereiche, so kann zumeist davon ausgegangen werden, dass die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Je eher die Änderung Auswirkungen auf das gesamte Baugebiet oder gar darüber hinaus hat, desto eher muss hingegen von einer Berührung der Grundzüge der Planung ausgegangen werden. Nach der einschlägigen Kommentierung dürften ggf. auch räumlich weitgreifende Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, wenn sie lediglich marginale Bedeutung für das Plankonzept als solches haben.

Entscheidend ist, dass die planerische Grundkonzeption nicht erheblich verändert wird. Im vorliegenden Änderungsverfahren wird die Grundkonzeption beibehalten und der Bestand durch zusätzliche Festsetzungen der Firsthöhe

und der Ausschluss von Pultdächern gesichert. Durch die geringfügige Ausdehnung der überbaubaren Fläche und die Anpassung der verkehrliche Erschließung an die heutigen Gegebenheiten erfolgt eine – in Hinsicht auf die Intention des ursprünglichen Bebauungsplanes – geringfügige Änderung. Es handelt sich hier um eine wenig einschneidende, mehr punktuelle Änderung, die keinen Eingriff in die Grundzüge der Planung darstellt.

Mit dem oben beschriebenen Änderungsinhalt wird auch nicht etwa die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet. Im vorliegenden Fall werden bestehende Baurechte modifiziert, jedoch nicht vergrößert: Die überbaubare Fläche wird zwar erweitert, diese Erweiterung dient jedoch nur dazu, Wohnbaulandreserven zu aktivieren. Davon gehen keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen aus. Von daher bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Damit werden insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, um das 4. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 56a als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Verfahrensmäßig wird – entsprechend der Regelung des § 13 (2) BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird über eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben; den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durch eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird auch keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und auch kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Auch von der Angabe in der Auslegungsbekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

Von der Planänderung gehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes aus, da durch die Änderungsinhalte – wie oben beschrieben – tendenziell der Versiegelungsgrad der Flächen im Änderungsbereich planungsrechtlich reduziert wird.

Rheine, 09. September 2008

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin z.A.